

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİİ A.Ş.



Akdeniz Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı - 1008 Ada 8 Parsel
5.Kat 9 ve 10 Bağımsız Bölümler

Konak / İZMİR

2 ADET BÜRO

ÖZEL-2012-350215
16.10.2012

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLERİ.....	3
Şirketin ünvanı ve adresi.....	3
Müşteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresi.....	3
Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar.....	3
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	3-6
Gayrimenkulün tapu bilgileri	3
Gayrimenkulün Tapu Takyidat kayıtlarına ilişkin veriler	4
Gayrimenkulün imar durumu, yapılanma hakları ve mevcut durumu hakkında bilgiler.....	4
Gayrimenkulün son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım-satım işlemleri ve hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgiler.....	5
Gayrimenkulün yeri, konumu tanımına ilişkin bilgiler	5
Gayrimenkulün konumuna ilişkin kroki.....	6
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	7
Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	7
Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler.....	7
Değerleme İşleminin Olumsuz Yönde Etkileyen Veya Sınırlayan Faktörler.....	7
Taşınmazın Yapısal ve İnşaat Özellikleri.....	7
Taşınmazın Fiziksel Özellikleri.....	7
Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	8
Taşınmazın Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	8
Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	8
Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	8
Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	8
Nakit / Gelir Akımları Analizi	8
Maliyet Oluşumları Analizi	8
Değerleme İşlemine Etki Eden Olumlu / Olumsuz Faktörler	9
Emsal Kroki.....	9
Emsaller ve Özellikleri	10
Emsallerin Karşılaştırılması	10
Emsallerin Analizi	11
Taşınmazın Konum, Çevre Özellikleri ile Çevre Gelişme Hızı ve Satış Kabiliyeti	11
Taşınmazın bulunduğu Bölgenin Yapılaşma Türü	11
Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Deprem Riski Derecesi.....	11
Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	12
Taşınmaz ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi	12
Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar	12
En Yüksek ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	12
Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	13
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	13
Farklı Değerleme Yöntemlerinin ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	13
Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	13
Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli İzin ve Belgelerin Durumu Hakkında Görüş	13
Değerlemesi Yapılan Taşınmazın, Taşınmaz Projesinin veya Hak ve Faydaların GYO portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Açısından Görüş.....	13
6. SONUÇ	14
Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	14
Nihai Değer Takdiri	14
7. RAPOR EKLERİ	15
Değerleme Konusu Gayrimenkule İlişkin Fotoğraf, Grafik, Tapu Örneği ve Benzeri Bilgi ve belgeler	15
Değerlemeyi Yapan Değerleme Uzman(lar)ının Değerleme Lisanslarının Örnekleri	15

1. RAPOR BİLGİLERİ

TALEP EDEN	EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİİ A.Ş.	TALEP TARİHİ	15.10.2012
MALİK ADI	EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİİ A.Ş.	DEĞERLEME TARİHİ	16.10.2012
RAPOR NO	2012-ÖZEL-0215	RAPOR TARİHİ	17.10.2012
RAPORUN TÜRÜ	2 ADET MESKEN	RAPORU HAZIRLAYAN	SUNAY VİLDAN AKDOĞAR
KONTROL EDEN	Y.VOLKAN AYDIN	SORUMLU DEĞ. UZMANI	CENGİZ SAYALI
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	12.10.2012		
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACI İLE HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	İş bu rapor kurul düzenlemeleri kapsamında hazırlanmamıştır.		

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN ADRESİ:

Akdeniz Mahallesi Cumhuriyet Bulvarı No:118 Elçin Apartmanı Kat: 5 Daire: 9-10 Konak / İZMİR

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	ROTA TAŞINMAZ DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
ŞİRKETİN ADRESİ	Kıbrıs Şehitleri Caddesi No:134/1 Kat:4-405 Alsancak / İZMİR
MÜŞTERİ UNVANI	Ekiz Yağ ve Sabun Sanayii A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	Şehitler Cad. 1508 Sok. No:4 Alsancak / İZMİR
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, 1008 Ada 8 Parsel 179,00m ² arsa alanlı, 5 kattaki 9 ve 10 bağımsız bölüm numaralı 2 adet taşınmazın pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

TAPU KAYDI

SAHİBİ	EKİZ YAĞ VE SABUN SANAYİİ A.Ş.		
İLİ - İLÇESİ	İzmir- Konak	YÜZÖLÇÜMÜ	179,00
BUCAGI		HISSE ORANI	Tam
MAHALLESİ	Akdeniz	BLOK / KAT NO	5
KÖYÜ		BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	9 - 10
SOKAĞI		BAĞIMSIZ BÖLÜM CİNSİ	Mesken
MEVKİİ		ARSA PAYI	90/1620 - 90/1620
PAFTA NO	79	YEVMIYE	6754
ADA NO	1008	CİLT NO	36
PARSEL NO	8	SAHİFE NO	3559 - 3560
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	DOKUZ KATLI BETONARME BİNA	TAPU TARİHİ	08.10.2009

TAPU TAKYİDATI

16.10.2012 tarihinde Konak Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan takyidatlı tapu kayıtlarından yapılan incelemelerde; değerlendirme konusu taşınmazlarının tapu kütüğü sayfasında aşağıda ayrıntıları belirtilen takyidatlar bulunmaktadır.

1008 Ada 8 Parsel 36 cilt 3559 sayfadaki 5. Kat 9 no.lu bağımsız bölüm:

- 04.08.2009 tarih 5558 yevmiye nosu ile "Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 200.000,00 EUR bedelli 1.Derece 3560 sayfa ile Müşterek İpotek"

1008 Ada 8 Parsel 36 cilt 3560 sayfadaki 5. Kat 10 no.lu bağımsız bölüm:

- 04.08.2009 tarih 5558 yevmiye nosu ile "Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O lehine 200.000,00 EUR bedelli 1.Derece 3559 sayfa ile Müşterek İpotek"

İMAR VE RUHSAT DURUMU

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkule yönelik olarak Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü yetkililerinin verdiği şifahi bilgiye göre;

- 16.10.2012 tarihinde Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü yetkililerinden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulün " bitişik nizam, 9 kat, TM1-Ticaret Seçenekli Konut Alanı" içerisinde kalmakta olduğu öğrenilmiştir.

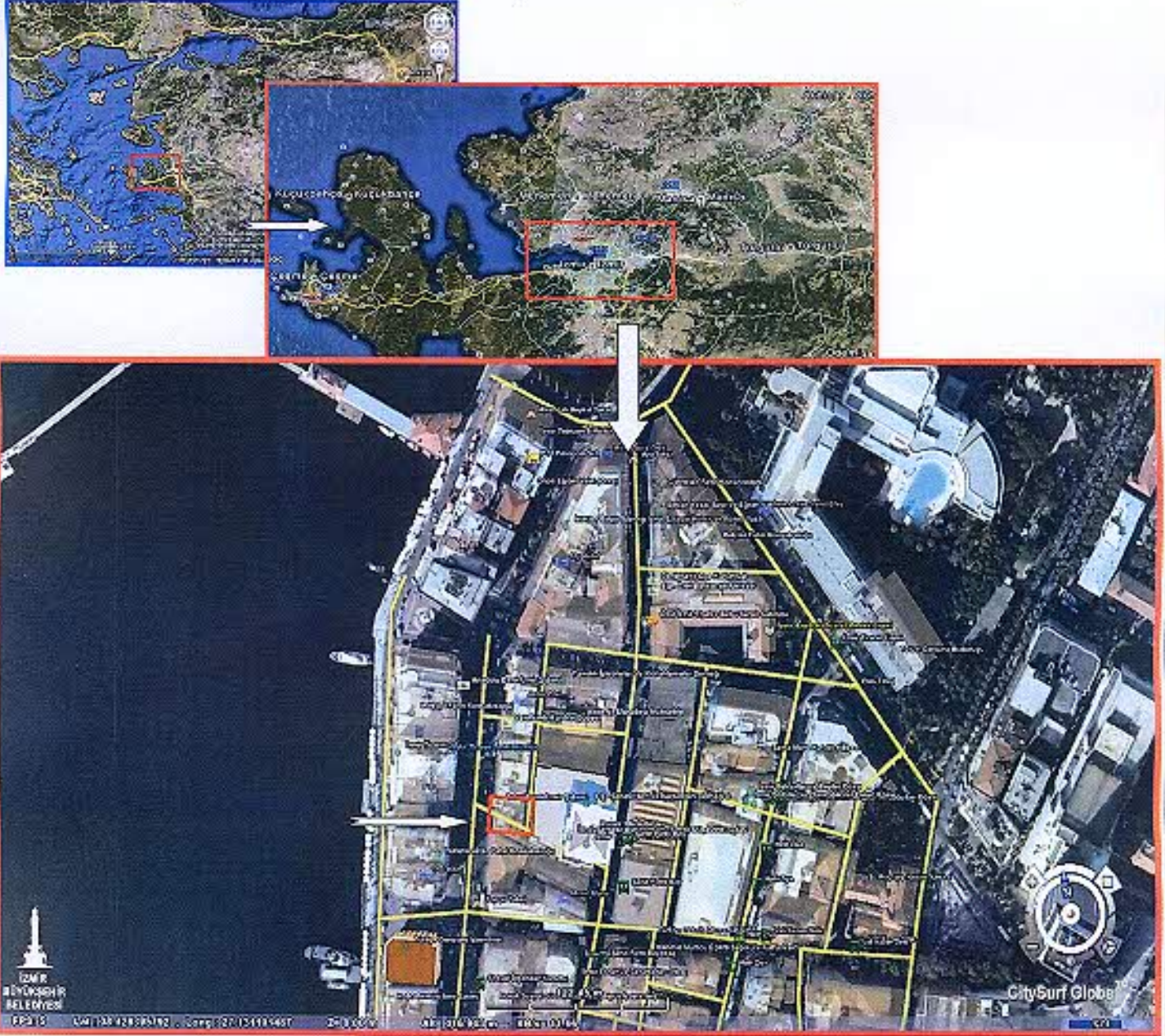
-Değerleme konusu taşınmazların ada/parsel bazında yerinin doğruluğu, Konak Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen imar arşiv dosyası içinde bulunan imar paftası kesiti ve kadastro çapından teyit edilmiştir.

GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, ÇEVRE ÖZELLİKLERİ ve ULAŞIMI İLE BELLİ MERKEZLERE UZAKLIĞI

Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir İli, Konak İlçesi, Akdeniz Mahallesi, Cumhuriyet Bulvarı, No:118 Kat 5 Daire 9-10 posta adreslerinde konumlanmıştır. Taşınmazlar, İzmir'in en işlek ve ana arter caddelerinden biri olan, Cumhuriyet Bulvarı (2. Kordon) üzerinde bulunmaktadırlar. Cumhuriyet Bulvarı 1 Kordon olarak bilinen Atatürk Bulvarının paralel alt caddesidir. Ticaretin yoğun olduğu bölgede genellikle, binaların alt katları dükkan tarzında işyeri üst katları ise ofis, büro şeklinde kullanılmaktadır. Taşınmaz Pasaport Vapur İskelesine 200 m, Cumhuriyet Meydanına 250 m, Konak Merkeze ise 1 km kadar uzaklıktadır. Taşınmazın ulaşımı çok kolay ve çeşitlidir. Ticari fonksiyonelliği çok yüksek bölgede bulunan taşınmaz İzmir Ticaret Odasının yanındadır.

KROKİ

E= 38° 25' 35,65" N= 27° 07' 59,15"



4. DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER:

İzmir, Türkiye'nin üçüncü büyük metropolü ve önemli bir fuar merkezi olan liman kentidir. İzmir'in batısında denizi, plajları ve termal merkezleriyle Çeşme Yarımadası uzanır. Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma'nın imparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İyonya kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu. Bu maksatla da bu şehre "Güzel İzmir", "Eski İzmir" ve "la Perle de l'Ionie" (İyonya'nın İncisi) deniyordu. Tarihten beri bu tanımlarla yıllar sonra şehrin sıfatı hâline gelmiştir.

İzmir, yatlar ve gemilerle çevrilmiş uzun ve dar bir körfezin başında yer almaktadır. Sahil boyunca palmye, hurma ağaçları ve geniş caddeler bulunmaktadır. İzmir Limanı, Mersin Limanı'ndan sonra Türkiye'nin en büyük limanıdır. Canlı ve kozmopolit bir şehir olan İzmir, uluslararası sanat festivalleri ve İzmir Enternasyonal Fuarı ile de önemli bir yer tutar.

Konak, İzmir Büyükşehir sınırları içerisinde yer alan merkez ilçedir. Kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Karabağlar ve batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet Döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı ilçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Konak İlçesinin Toplam Nüfusu 405.580 kişidir.

İlçenin yüzölçümü 69 km² dir. İzmir ili'ne bağlı Konak İlçesi, Umurbey Mahallesi, özellikle Liman ve Şehitler Caddesi ile ünlü, ticari olarak en fonksiyonel bölgelerin başında gelen, ulaşım ve altyapı sorunu bulunmayan bir Ticaret bölgesidir. Şehitler Caddesi ve bu caddeye açılan sokaklar, araç ve yaya trafiği yoğun ana arter caddelerdendir. Bu caddeye yakın ve cepheli bulunan işyerleri ticari olarak fonksiyonelliği yüksek ve değerli bölge olarak kabul edilebilir. 2012 yılı itibarı ile Liman Bölgesi olarak bilinen bu bölgedeki, uzun yıllardır sürüncemede kalmış İmar Planlarının da onaylanmış olması ve uygulama planlarının yapılmaya başlanması, taşınmaz değerlerinin yükselmesine neden olmuştur. Yeni imar planlarına göre; Liman arkası olarak tanımlanan ve çok katlı binaların, plazaların, rezidansların, ticari ve kültürel alanların ve otellerin yapılması planlanan bölge, ticari olarak yeni cazibe bölgelerinden biri olma yolundadır. Metro, İZBAN, Şehir Hatları Vapurları ve diğer tüm toplu taşıma araçları ile ve özel taksi dolmuşların güzergahında olan bölgeye, şehrin dört tarafından da ulaşım çok kolay yapılabilmektedir. Gümrük ve pasaport işlemlerinin yapıldığı, yük ve yolcu gemilerinin demirlediği ve turist potansiyeli olarak da İzmir'in ilk karşılama bölgesi olan Alsancak, uzun yıllar daha cazibe bölgesi olarak kalacaktır.

MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER ve DAYANAK VERİLER:

1990'lı yıllarda yüksek faiz nedeniyle gayrimenkul talebi durma noktasına geldi ve bu olumsuz süreçten inşaat sektörü de etkilendi. Sektör, kriz başışıklığı kazanarak yatırımlarını yine de devam ettirdi, fakat proje üretimi oldukça azaldı. Deprem korkusu ve ekonomik kriz nedeniyle iki yıl büyük bir durgunluk yaşayan gayrimenkul sektörü, ekonomideki canlanmaya paralel 2003 yılının Mart ayından itibaren toparlanmaya başladı. Sektörde beklenen hareketliliğin gerçekleşmesi ise ancak 2004 yılında mümkün oldu. Hatta bu süre içerisinde 2002 ve 2003 yıllarında sektörde yüzde 5 ve yüzde 9 oranında küçülme

görüldü. 2004 yılında ise özel sektör yatırımları 1996'dan beri ilk defa yüzde 15,3 oranında arttı ve gayrimenkul sektörü 2000 yılından beri ilk kez büyüme trendine girdi. 2008 yılında ABD'de mortgage krizi olarak başlayan kısa sürede finans krizi olarak belirginleşen ve şu an tüm dünyayı saran ekonomik krizin etkileri ülkemizde de tüm sektörlerde yoğun olmamakla birlikte görülmektedir. Bu kriz nedeniyle gayrimenkul sektöründe talepte çok hızlı bir daralma meydana gelmiş, fiyatların olumsuz yönde etkilenmesine neden olmuştur. Krizin etkisiyle bankaların kredi faizlerini artırmaları neticesinde maliyetler artışı için yatırımcıların/vatandaşların yeni talepleri de ertelemelerine yol açmıştır. Çok yoğun şekilde devam etmekte olan inşaat yatırımlarının hız kesmesine neden olan bu durum sonrasında talebin çok daralmasıyla, konut arzının talepten daha fazla olmasına neden olmuştur. 2009 yılı sonlarına doğru biraz toparlanırlar gibi görünen taşınmaz ve sanayi sektörü, şimdilerde yine bir daralmaya girer gibi görülmektedir. Tüm bu nedenlerden dolayı gayrimenkul fiyatları büyük bir olasılıkla 2012 yılında da gerilemeye ve/veya yerinde saymaya devam edecektir. Yapısı itibariyle gayrimenkul sektörü krizden en son çıkan sektör olduğu için ekonomik iyileşmenin ve güven ortamının sağlanmasına kadar bu trend aynen devam edecektir.

DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER:

Değerleme işlemini olumsuz etkileyen önemli bir faktör bulunmamaktadır.

GAYRİMENKULÜN YAPISAL VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

YAPI CİNSİ	Betonarme	ASANSÖR	Var
YAPI NİZAMI	Bitişik	ELEKTRİK	Var
KAT ADEDİ	9	ŞEBEKE SUYU	Var
BAĞ.BÖL.SAYISI	16	KANALİZASYON	Var
YAPININ YAŞI	Ortalama 30	GÜVENLİK	Yok
DEPREM HASAR DURUMU	-	ISITMA SİSTEMİ	Var
KULLANILAN İŞÇİLİK	İyi	YAKIT TÜRÜ	Sıvı Yakıt
KULLANILAN MALZEME	İyi	JENERATÖR	Yok
KAT İRTİFAKI/KAT MÜLKİYETİ	Kat Mülkiyeti	HİDROFOR	Yok
İSKAN DURUMU	Var	YANGIN TESİSATI	Yok
OTOPARK	Yok	YANGIN MERDİVENİ	Yok

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmazların fiziksel özellikleri özetle şöyledir:

1008 Ada, 8 Parselde kayıtlı, 5. Kat 9 No.lu Bağımsız Bölüm: Değerleme konusu taşınmaz ana binanın 5 katında, dışardan bakınca sağ tarafındaki meskendir. Brüt 88,55 m2 büyüklüğündeki meskenin giriş kapısı çelik kapıdır. Taşınmazın girişi genişçe bir hole açılmaktadır. Sağda Cumhuriyet Bulvarına cepheli salon, solda oda, giriş kapısının sol çapraz karşısında banyo ve tuvalet ve giriş kapısının sol yanında mutfak bulunmaktadır. Hali hazırda büro olarak kullanılmaktadır.

1008 Ada, 8 Parselde kayıtlı, 5. Kat 10 No.lu Bağımsız Bölüm: Değerleme konusu taşınmaz ana binanın 5. Katında, dışardan bakılınca sol tarafındaki meskendir. Brüt 91 m2 büyüklüğündeki meskenin giriş kapısı çelik kapıdır. Taşınmazın girişi genişçe bir hole açılmaktadır. Solda Cumhuriyet Bulvarına cepheli salon, sağda oda, giriş kapısının sağ çapraz karşısında banyo ve tuvalet ve kapının sağ yanında mutfak bulunmaktadır.

Her iki dairenin salon, arka odaları ve mutfaklarından birbirlerine geçiş bulunmakta olup aradaki duvarlar

açılarak tek daire haline getirilmiştir. Taşınmazlarda iç kapılar ahşap, pencere pervazları PVC, yerler laminat parke, tavanlar kartonpiyer ile çevrilidir. Isıtma sistemi merkezi sistem kalorifer şeklindedir. Taşınmaz bakımlı ve iyi durumdadır.

DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR ve BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ:

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, aynı hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe ve varsa arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı,
- Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.

Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER ve BU YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ:

Değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar Değeri'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir. Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsurda, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır.

Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Ekonomideki arz ve talep ilkesinin işleyişi, bu dört değer etkeninin karmaşık bir etkileşimini yansıtmaktadır. Bir mal veya hizmetin arzı, sağladığı fayda ve istenilirliğinden etkilenmektedir. Mal veya hizmetin mevcudiyeti de kıtlığı ve olası tüketicilerin satın alma gücünün limitleri tarafından sınırlanır. Bir mal veya hizmet için oluşan talep de benzer şekilde bu mal veya hizmetin sağladığı fayda ile oluşmakta ve kıtlığı ve istenilirliğinden etkilenmekte ve satın alma gücü üzerindeki limitler nedeniyle de sınırlanmaktadır.

Bir mal veya hizmetin üretilme nedeni olan fayda ile bu mal veya hizmetin kıtlığı veya sınırlı mevcudiyeti genelde *arzla ilgili* faktörler olarak göz önünde bulundurulur. Mal veya hizmete yönelik isteği yansıtan ve mal için ödenebilecek miktarı tanımlayan tüketici tercihleri ve satın alma gücü ise genelde *taleple ilgili* faktörler olarak göz önünde bulundurulur.

Pazar, içinde malların, hizmetlerin ve emtianın, bir fiyat mekanizması aracılığıyla alıcılar ve satıcılar arasında alım satımının yapıldığı bir ortamdır. Pazar kavramı, alıcılar ile satıcıların herhangi bir kısıtlama olmaksızın faaliyetlerini gerçekleştirebilmelerini ifade etmektedir.

Arz ve talep ilkesi, bir malın, hizmetin veya emtianın fiyatının, malın arzı ile ters orantılı ve malın talebiyle doğru orantılı olarak değiştiğini belirtmektedir.

Mülk pazarlarında arz; işgücü ve üretim maliyetlerinin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlar üzerinden satışa veya kiralamaya çıkartılan mülkiyet haklarını temsil eder.

Talep ise; nüfus, gelir, gelecekteki fiyatlar ve tüketici tercihleri gibi diğer etkenlerin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlardan belirli tipteki mülkiyet hakları için talepte bulunması olası alıcılar veya kiracıların sayısından oluşmaktadır.

Fiyat, maliyet ve değer

Fiyat, mal veya hizmetlerin fiili olarak değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masraflarını yansıtmakta, değer ise satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından anlaşılabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

Üretimle ilişkili bir kavram olan *Maliyet*, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır. Mal tamamlandıktan veya hizmet verildikten sonra maliyet de tarihsel bir gerçek olarak kalacaktır.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, **değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.**

Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Pazar Değeri Esaslı Değerlemeler

Pazar Değeri, Pazar Değeri tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsidir. Pazar

Değeri'ni tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirilmesinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Pazar Değeri, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirilmesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

Maliyet yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadan elde edilen kriterleri esas aldıklarında Pazar Değeri'nin ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.

İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir. Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadan elde edilen verileri esas alması durumunda Pazar Değeri olmalıdır.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım

veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, her bir *Pazar Değeri* çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir. Değerlemesi yapılan mülkün, süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade piyasada satılıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.

ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ ve PROJE DEĞERLERİ:

Konu gayrimenkullerin değerlemesinde proje geliştirme yöntemi kullanılmamıştır.

NAKİT / GELİR AKIMLARI ANALİZİ:

Konu gayrimenkullerin değerlemesinde nakit/gelir akımları analizi kullanılmamıştır.

MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ:

Konu gayrimenkulün değerlemesinde maliyet oluşumları analizi yöntemi kullanılarak ayrıntılar değerlendirme bölümünde belirtilmiştir.

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN DEĞER ANALİZİ

Konu gayrimenkulün arsa değeri "Emsal Karşılaştırma" yöntemi ve "Maliyet Oluşumları Analizi" yöntemi birlikte kullanılarak belirlenmiştir.

DEĞERLEME İŞLEMİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

1. Cumhuriyet Bulvarı'na cepheli olması
2. Ticari fonksiyonelliği çok yüksek bir bölgede olması
3. Ulaşımın kolay ve toplu taşıma araçları ile çok rahat yapılabilmesi
4. Vapur iskelesine yakın olması
5. Ana arterlere, Tren Gar'ına, Liman'a çok yakın konumda olması
6. Araç ve yaya trafiğinin çok yoğun olduğu bir bölgede bulunması

OLUMSUZ FAKTÖRLER

1. 30 yıllık bir binada bulunması.

EMSAL KROKİSİ



EMSALLER:

1. Değerleme konusu taşınmazla aynı cadde üzerinde, No:86'daki iş hanında 8 katlı binanın 7. Katında, 45 m², tadilatlı, 30 yaş üstü ofis Antik Gayrimenkul'den (0232.463 74 08) 82.000,- TL bedelle satılıktır (1.822,22 TL/m²).
2. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Cumhuriyet Meydanına bakan, 30 yaş üstü, 8 katlı binanın 3. Katında, 300 m², tadilatlı, ofis A Plaza Emlak'tan (0232.463 00 80) 1.900.000,- TL bedelle satılıktır (6.333,33 TL/m²).
3. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bir ön bulvar olan Atatürk Bulvarında(1. Kordon'da) Pasaport İskelesine bakan, 120 m², 3+1, merkezi sistem kaloriferli, 30 yaş üstü binada 7. kattaki ofis Pasaport Emlak'tan (0232 445 81 82) 600.000,- TL bedelle satılıktır. (5.000,- TL/m²).
4. Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, bir ön bulvar olan Atatürk Bulvarında(1. Kordon'da) Pasaport İskelesine bakan, 170 m², 3+1, 20 yaşında 3. kattaki ofis Sahibinden (0532 314 75 58) 750.000,- TL bedelle satılıktır. (4.411,77 TL/m²).
5. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Şair Eşref Bulvarı üzerinde, 250 m², 30 yaşında binada, 6. Katta, 2 tuvaleti ve mutfaklı olan kolonsuz tek alanlı, konum olarak biraz uzakta ofis A Plaza Emlak'tan (0232. 463 00 80) 425.000 TL bedelle satılıktır. (1.700,- TL/m²).

6. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, aynı caddede yakın konumda, 364 m² 7. Katta 30 yaşındaki binada, deprem yönetmeliğine uygun ofis Muda Emlak'tan (0232. 4467410) 1.200.000,- TL bedelle satılıktır. (3.296,70 TL/m²).

7. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, yakın konumda, aynı cadde üzerinde 8 ayrı ofis olarak kullanılan ancak tek ofis, 360 m² ara katta tek ofis olarak Muda Emlak'tan (0232. 4467410) 750.000,00 TL bedelle satılıktır. (2.083,33 TL/m²).

EMSALLERİN KARŞILAŞTIRILMASI

Emsaller	Konum	Kullanım Alanı (m ²)	Fiyat (TL)	Birim fiyat (TL/m ²)	Değerleme konusu taşınmaz ile karşılaştırma
1.	Benzer Ofis	45	82.000,00	1.822,22	Alt-Benzer Değer
2.	Benzer Ofis	300	1.900.000,00	6.333,33	Üst-Benzer Değer
3.	Benzer Ofis	120	600.000,00	5.000,00	Üst-Benzer Değer
4.	Benzer Ofis	170	750.000,00	4.411,77	Üst-Benzer Değer
5.	Benzer Ofis	250	425.000,00	1.700,00	Alt-Benzer Değer
6.	Benzer Ofis	364	1.200.000,00	3.296,70	Benzer Değer
7.	Benzer Ofis	360	750.000,00	2.083,33	Benzer Değer

EMSAL KARŞILAŞTIRMALARI İLE İLGİLİ NOTLAR:

Konak ilçesi Alsancak Cumhuriyet Bulvarı, Atatürk Bulvarı ve Şair Eşref Bulvarlarına cepheli ve yakın bulunan emsallerin incelenmesi ve bu bölgede faaliyet gösteren emlakçılar ile yapılan görüşmeler sonucu, burada bulunan benzer nitelikli işyerlerinin satış gerçekleşme ve sunum değerleri ile aynı bölgede benzer durumdaki ofisler değerlendirilmiştir.

ANALİZ:

Yukarıda açıklanan, bölgedeki ticaret amaçlı kullanılan ofis katlarının birim m² ortalaması 2.200,- TL/m² - 5.000 TL/m² yerine, bakımlı olmasına ve konumuna göre hesap edilmiştir. Buradan yola çıkılarak, değeri etkileyebilecek tüm unsurlar bir arada düşünülerek ve içinde bulunduğumuz ekonomik koşullar da göz önünde bulundurularak;

17.10.2012 TARİHİ İTİBARI İLE DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN BİRİM m² DEĞERİ, YERİ, KONUMU, İNŞAAT KALİTESİ VE BENZERİ ETKENLER BİR ARADA DEĞERLENDİRİLEREK BRÜT KAPALI ALAN İTİBARI İLE 2.500,00 TL/m² olacağı takdir edilmiştir.

KONUM ÖZELLİKLERİ		ÇEVRE ÖZELLİKLERİ		ÇEVRE GELİŞME HIZI		SATIŞ KABİLİYETİ	
KENT İÇİ	X	GELİŞMEMİŞ		YAVAŞ		DÜŞÜK	
KENT DIŞI		GELİŞMEKTE		DURAGAN	X	NORMAL	
KIRSAL		GELİŞMİŞ	X	HIZLI		YÜKSEK	X

YAPILAŞMA TÜRÜ

Yakın çevrede genellikle çok katlı işyerleri, zemin kat dükkanlar, ofisler, depolar, showroomlar, oteller ve iş hanı tipi yapılar bulunmaktadır.

DEPREM RİSK BÖLGESİ

1.DERECE ☒

2. DERECE ☐

3.DERECE ☐

4.DERECE ☐

5.DERECE ☐

KİRA DEĞERİ ANALİZİ ve KULLANILAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede ve yakın civarda yapılan araştırmalara göre bölgede aylık ortalama kira değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

1.Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu caddede karşı binada 3, ve 7 katlarda 90 m² ofis katı Sahibinden (0532. 2280431) 1.000,- TL aylık bedelle kiralıktır. (11,11 TL/m²).

2.Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu caddede karşı sırada 2 katta , Erdem İş hanında, bulunan 93 m² alanlı, sahibinden (0232.4411760) 800 EURO (1.890,- TL) aylık bedelle kiralıktır. (20,33 TL/m²).

3.Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Cddede karşı sırada, deniz üzerinde, 3, katta 90 m² alanlı ofis sahibinden (532 322 33 09) 5,000,- USD (9.000,- TL) aylık bedelle kiralıktır. (100,07 TL/m²).

GAYRİMENKUL ve BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Yukarıda imar durumu, tapu takyidatı ve diğer maddelerde detayları açıklandığı üzere, değerleme konusu taşınmazlar üzerinde 1.Derece İpotek dışında mülkiyeti kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

EN YÜKSEK ve EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Değerlemesi yapılan bir taşınmazın, fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır.

Değerlemesi yapılan taşınmazın şu anki durumu ve kullanım özelliği dikkate alındığında; taşınmazın amaca uygun ve verimli şekilde kullanıldığı düşünülmektedir.

MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ:

Bulunmamaktadır.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN ve ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI ve BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN ve NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI:

Konu gayrimenkulün değerlemesi, "Emsal Karşılaştırma" ve "Maliyet Oluşumları Analizi" yöntemi bir arada kullanılarak yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazlara benzer ve civarında yer alan taşınmazların gerçekleşmiş ve sunumdaki satış fiyatları ve bölgede yüz yüze yapılan görüşmeler analiz edilerek arsa değerine ulaşılmıştır. Üzerindeki yapıların tümü, yeniden yapım maliyetleri ve amortisman, yıpranma payları göz önünde bulundurularak değere eklenmiştir.

ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN YER ALMAMA NEDEN ve GEREKÇELERİ:

Raporda asgari bilgilerin tamamına yer verilmiştir.

YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ ve MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN ve BELGELERİN TAM / EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ:

Talep sahibinin istemi üzerine taşınmazlar arsa olarak kabul edilmiştir.

DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN, TAŞINMAZ PROJESİNİN VEYA TAŞINMAZA BAĞLI HAK ve FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ:

Değerleme konusu taşınmazlar, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde raporlanmamıştır.

6. SONUÇ

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerlemeye konu olan taşınmazlar, İzmir'in eski ve gözde, Kordon'a çok yakın, Cumhuriyet Meydanı yakınında ve ana arter caddelerden olan Cumhuriyet Bulvarına cepheli olan bir bölgededir. Taşınmazların araç ve yaya trafiği çok yoğun, ticari fonksiyonelliği çok yüksek ve özellikle tercih edilen bir bölgede bulunması değer açısından önem taşımaktadır. Taşınmazların yukarıda belirtilen özellikleri göz önünde bulundurulduğunda, "satılabilir" nitelikte olduğu düşünülmektedir.

NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

TOPLAM DEĞER:

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR(*)	TAŞINMAZIN PEŞİN SATIŞ DEĞERİ	
	YASAL DEĞERİ TL KDV Hariç	YASAL DEĞERİ USD KDV Hariç
Arsa Payı Değeri (9 BB için; 9,94 m ² x 6.500 TL/m ²) (10BB için; 9,94 m ² x 6.500TL/m ²)	64.110,00 64.110,00	35.868,00 35.868,00
Bina Değeri (9 BB için;89 m ² x 475 TL/m ²) (9 BB için;91 m ² x 475 TL/m ²)	42.275,00 43.225,00	23.473,00 23.996,00
Şerefiye Değeri (9 BB için) (10 BB için)	118.615,00 117.665,00	
9 Nolu Bağımsız Bölüm	225.000,00	125.000,00
10 Nolu Bağımsız Bölüm	225.000,00	125.000,00
TOPLAM DEĞER	450.000,00	249.820,00

* Tüm Taşınmazların 17.10.2012 tarihi itibarıyla Toplam pazar satış değeri;

KDV HARIÇ DÖRTYÜZELLİBİN TÜRK LİRASI olarak takdir edilmiştir.

- Değerleme Rapor Tarihi itibarı ile 1 USD= 1,8013 TL.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut verileri yansıtmaktadır.
- Değerlemede % 20 yanılma payı mevcuttur.
- Bulunan değer KDV hariçtir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

ROTA
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kıbrıs Şehitleri Cad. No:134/1 K:4 D:405 Alsancak/İZMİR
Tic:0232 259 09 45 (pbx) Fax: 0232 463 14 83
Kordon Y.D. 735 069 2817

Sunay Vildan AKDOĞAR
İşletmeci - Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401709

ROTA
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kıbrıs Şehitleri Cad. No:134/1 K:4 D:405 Alsancak/İZMİR
Tic:0232 259 09 45 (pbx) Fax: 0232 463 14 83
Kordon Y.D. 735 069 2817

Yusuf Volkan AYDIN
Harita Mühendisi - Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:401707

ROTA
TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Kıbrıs Şehitleri Cad. No:134/1 K:4 D:405 Alsancak/İZMİR
Tic:0232 259 09 45 (pbx) Fax: 0232 463 14 83
Kordon Y.D. 735 069 2817

Cengiz SAYALI
Harita Mühendisi - Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400759

7. EKLER:

İŞİN ADI: KONAK / AKDENİZ 2 ADET TAŞINMAZ

RESMİ BELGELER

YAPI RÜHİYATI

Yapı Ruhiyatı, yapıya ilişkin teknik ve hukuki bilgileri içeren bir belgedir. Bu belge, yapıya ilişkin teknik bilgileri (örneğin, yapıya ilişkin teknik çizimler, yapıya ilişkin teknik raporlar) ve hukuki bilgileri (örneğin, yapıya ilişkin hukuki durum, yapıya ilişkin hukuki raporlar) içermektedir.

Yapı Ruhiyatı, yapıya ilişkin teknik bilgileri (örneğin, yapıya ilişkin teknik çizimler, yapıya ilişkin teknik raporlar) ve hukuki bilgileri (örneğin, yapıya ilişkin hukuki durum, yapıya ilişkin hukuki raporlar) içermektedir.

Yapı Ruhiyatı, yapıya ilişkin teknik bilgileri (örneğin, yapıya ilişkin teknik çizimler, yapıya ilişkin teknik raporlar) ve hukuki bilgileri (örneğin, yapıya ilişkin hukuki durum, yapıya ilişkin hukuki raporlar) içermektedir.

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Tapu Senedi, bir taşınmazın hukuki durumunu gösteren bir belgedir. Bu belge, taşınmazın hukuki durumunu (örneğin, taşınmazın hukuki durumu, taşınmazın hukuki raporları) göstermektedir.

Tapu Senedi, bir taşınmazın hukuki durumunu gösteren bir belgedir. Bu belge, taşınmazın hukuki durumunu (örneğin, taşınmazın hukuki durumu, taşınmazın hukuki raporları) göstermektedir.

Tapu Senedi, bir taşınmazın hukuki durumunu gösteren bir belgedir. Bu belge, taşınmazın hukuki durumunu (örneğin, taşınmazın hukuki durumu, taşınmazın hukuki raporları) göstermektedir.

Türkiye Cumhuriyeti

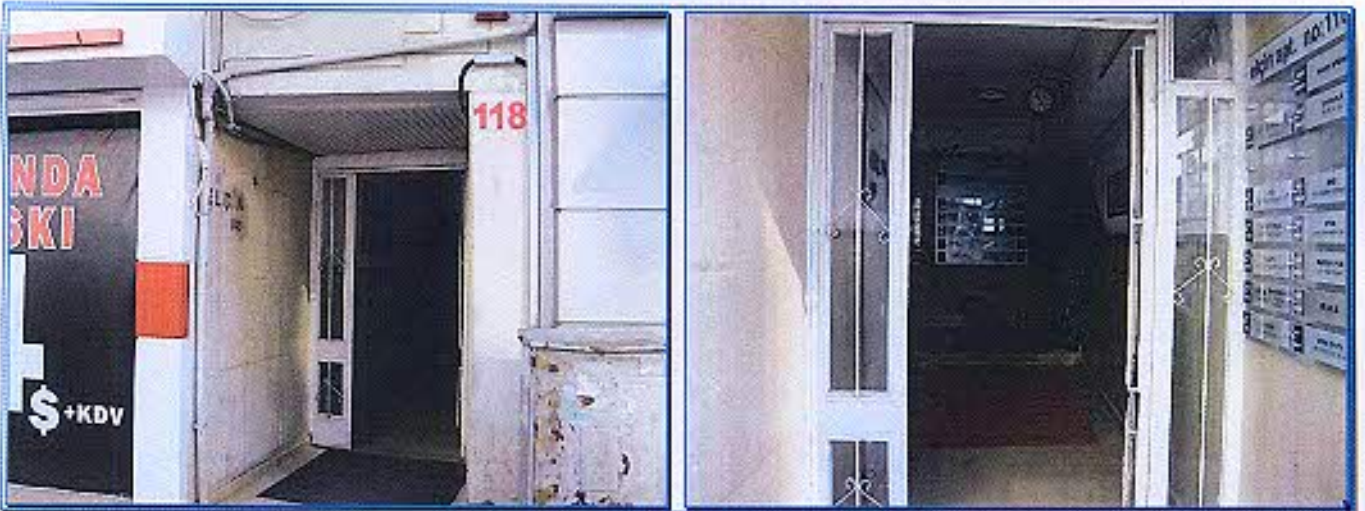
TAPU SENEDİ

Tapu Senedi, bir taşınmazın hukuki durumunu gösteren bir belgedir. Bu belge, taşınmazın hukuki durumunu (örneğin, taşınmazın hukuki durumu, taşınmazın hukuki raporları) göstermektedir.

Tapu Senedi, bir taşınmazın hukuki durumunu gösteren bir belgedir. Bu belge, taşınmazın hukuki durumunu (örneğin, taşınmazın hukuki durumu, taşınmazın hukuki raporları) göstermektedir.

Tapu Senedi, bir taşınmazın hukuki durumunu gösteren bir belgedir. Bu belge, taşınmazın hukuki durumunu (örneğin, taşınmazın hukuki durumu, taşınmazın hukuki raporları) göstermektedir.

İŞİN ADI: KONAĞI AKDENİZ 2 ADET TAŞINMAZ
DIŞ GÖRÜNÜMLER (GENEL)



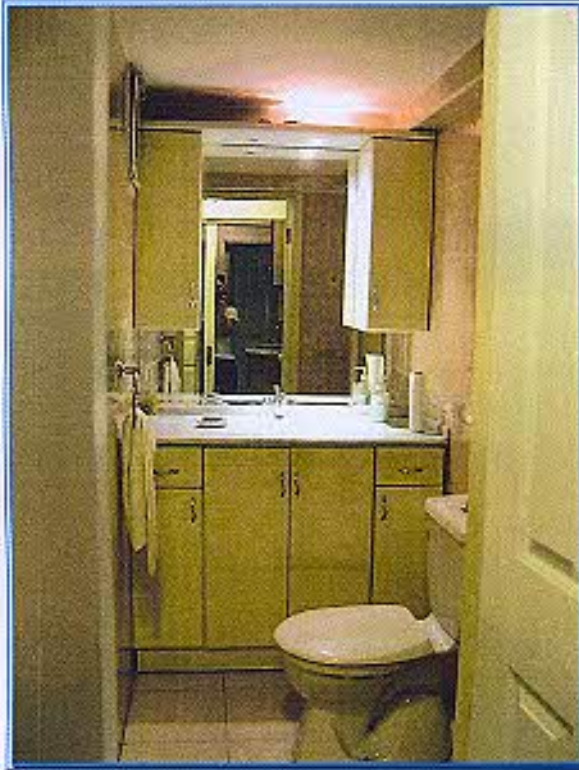
İŞİN ADI: KONAKI AKDENİZ 2 ADET TAŞINMAZ
İÇ GÖRÜNÜMLER (GENEL)





A handwritten signature in blue ink, likely of the ROTA representative.

İŞİN ADI: KONAĞI AKDENİZ 2 ADET TAŞINMAZ



[Handwritten signature]

İŞİN ADI: KONAK AKDENİZ 2 ADET TAŞINMAZ
DEĞERLEME PERSONELİNİN SPK LİSANSLARI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 01.05.2012 No: 40736

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulundan Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetini Bulunanlar İçin Lisanslama ve Süreli İzlemeyle İlgili Esaslar Hakkında Tebliğ" kapsamında

Sunay Vildan AKDOĞAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı almaya hak kazanmıştır.





İ. ŞİMŞEK
GENEL MÜDÜR
CENGİZ SAYALI
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 01.05.2012 No: 40737

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulundan Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetini Bulunanlar İçin Lisanslama ve Süreli İzlemeyle İlgili Esaslar Hakkında Tebliğ" kapsamında

Yusuf Volkan AYDIN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı almaya hak kazanmıştır.





İ. ŞİMŞEK
GENEL MÜDÜR
YUSUF VOLKAN AYDIN
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 02.05.2009 No: 40079

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulundan Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetini Bulunanlar İçin Lisanslama ve Süreli İzlemeyle İlgili Esaslar Hakkında Tebliğ" kapsamında

Cengiz SAYALI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı almaya hak kazanmıştır.





İ. ŞİMŞEK
GENEL MÜDÜR
CENGİZ SAYALI
BAŞKAN

